

**Arrêt N° 2/22 - III – CIV**

Arrêt civil

**Audience publique du treize janvier deux mille vingt-deux.**

Numéro CAL-2019-00705 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,  
Paul VOUEL, conseiller,  
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,  
Isabelle HIPPERT, greffier.

Entre :

**le Syndicat des copropriétaires de la résidence « X »**, établie à L-(...), représenté par son syndic, la Sàrl SOC 1), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée elle-même par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B x,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 26 juin 2019,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et :

**1) A, et son épouse,**  
**2) B,**  
tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

## LA COUR D'APPEL:

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 juin 2021.

Par exploit d'huissier du 18 décembre 2017, le syndicat des copropriétaires de la résidence X (ci-après « le SYNDICAT ») a fait assigner les époux A et B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour les voir condamner au paiement du montant de 12.082,98 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il a, en outre, sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir, a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros et a conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'à la condamnation d'A et de B aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT a exposé qu'A et B avaient été les propriétaires d'un studio dans la résidence X sise à L(...) et qu'ils lui redevaient le montant de 12.082,98 euros.

Le montant initialement redû - avant l'intervention d'un paiement de la somme de 4.190 euros - se serait décomposé comme suit :

- 9.443,48 euros au titre de solde du décompte retenu lors de l'assemblée générale du 20 septembre 2016,
- 3.898,35 euros au titre du budget prévisionnel pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017,
- 1.000 euros au titre d'« *estimation* » pour la consommation d'eau et d'électricité,
- 52,42 euros au titre de frais de mutation,
- 1.721,48 euros au titre de frais juridiques et
- 157,25 euros au titre de décompte intermédiaire établi pour le notaire.

A et B n'ont pas remis en cause le solde du décompte retenu lors de l'assemblée générale du 20 septembre 2016, mais ont contesté les autres montants réclamés, au motif que les créances invoquées étaient incertaines et non documentées.

Par jugement du 7 mai 2019, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme, a dit la demande partiellement fondée, a condamné A et B à payer au SYNDICAT le montant de 7.194,60 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, a ordonné la majoration du taux d'intérêt légal telle que sollicitée et a condamné A et B au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros en faveur du SYNDICAT ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gilbert REUTER.

Pour statuer ainsi, la juridiction de première instance a dit que, faute de réclamation de leur part, A et B étaient redevables du montant de 9.443,48 euros à titre de solde du décompte de l'année 2015, résultant du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 20 septembre 2016.

Le SYNDICAT a été débouté de ses demandes au titre du « *budget provisionnel* » pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017 et de « *l'estimation* » pour la consommation d'eau et d'électricité, au motif qu'il s'est limité à verser le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 septembre 2016 déterminant le montant des avances mensuelles à payer par les défendeurs, sans produire le procès-verbal de l'assemblée générale concernant les comptes de l'exercice 2016 ou le relevé de la consommation d'eau et d'électricité et sans fournir d'indications quant à la date de la vente du studio des copropriétaires en cause.

Le tribunal a ensuite dit que le « *contrat de syndic* » du 29 janvier 2014, conclu entre la société SOC 1) et le SYNDICAT, était opposable à A et B et prévoyait la facturation de frais de mutation d'un montant de 43,71 euros par heure aux copropriétaires vendeurs. En l'absence de contestations quant à l'indexation et au taux de TVA appliqués par le SYNDICAT, la demande en paiement du montant de 52,42 euros au titre des frais de mutation a été déclarée fondée.

Le tribunal a dit la demande au titre des frais juridiques fondée à concurrence du montant de  $[(20\% \text{ de } 9.443,48) + 149,74 =] 1.888,70$  euros, le contrat de syndic prévoyant la mise en compte d'un montant de 124,86 euros - correspondant à 149,74 euros du fait de l'augmentation de l'indice et du taux de TVA applicable - augmenté de « 20% de l'enjeu », pour la remise du dossier à l'avocat en cas de « *procédure de recouvrement des charges* ».

La demande en paiement du montant de 157,25 euros du chef de l'établissement du « *décompte intermédiaire* » pour le notaire a été rejetée, au motif que le montant de 44,80 euros mis en compte par heure de rédaction ne résultait ni du contrat de syndic ni d'aucune autre pièce.

Eu égard à l'intervention d'un paiement de 4.190 euros de la part d'A et de B, ces derniers ont été condamnés à payer au SYNDICAT le montant de  $[9.443,48 + 52,42 + 1.888,70 - 4.190 =] 7.194,60$  euros, outre les intérêts légaux tels que sollicités.

Par acte d'huissier du 26 juin 2019, le SYNDICAT a régulièrement relevé appel limité du prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à la Cour de condamner A et B solidairement, sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout, à leur payer le montant de 6.721,18 euros, avec les intérêts légaux à compter de l'acte d'appel jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Il demande, en outre, à voir condamner les intimés solidairement, sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens des deux instances.

Le montant de 6.721,18 euros est ventilé comme suit :

- solde du décompte retenu lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2018 (anciennement budget prévisionnel et estimation pour les frais d'eau et d'électricité) : 6.563,93 euros
- décompte intermédiaire établi par le notaire : 157,25 euros.

Le SYNDICAT expose que suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 20 septembre 2016, le montant des avances mensuelles a été fixé à 259,89 euros. Le même procès-verbal, qui aurait porté sur l'exercice 2015, aurait fait apparaître une dette de 9.443,48 euros dans le chef des parties intimées, réclamée par assignation du 18 décembre 2017.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2017, la dette des intimés envers la copropriété se serait élevée au montant de 13.375,99 euros et suivant procès-verbal de l'assemblée générale du 18 décembre 2018, au montant de 16.007,41 euros.

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017, A et B resteraient donc redevables du montant de  $[16.007,41 - 9.443,48 =]$  6.563,93 euros. Ce montant tiendrait compte des consommations réelles d'eau et d'électricité reprises dans le décompte établi le 3 décembre 2018.

Il y aurait partant lieu de condamner les intimés au paiement dudit montant au titre des frais et charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017.

Le SYNDICAT fait ensuite grief au tribunal de ne pas avoir fait droit à sa demande en paiement du montant de  $[3 \times 44,80 \times 17\% \text{ (TVA)} =]$  157,25 euros au titre du «*décompte intermédiaire établi pour le notaire*» pour trois heures de travail. Contrairement à ce qui aurait été retenu par les juges de première instance, le «*contrat de syndic*» du 19 janvier 2014 prévoirait la tarification pour l'établissement de ce décompte sous la rubrique «*remboursement des frais et débours*».

Les parties intimées, qui ont constitué avocat à la Cour, n'ont pas conclu. En application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure, la Cour statuera par arrêt contradictoire au vu des éléments dont elle dispose.

### **Appréciation de la Cour**

### Remarque préliminaire

En première instance, le SYNDICAT avait réclamé 3.898,35 euros au titre du budget prévisionnel pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017 et 1.000 euros au titre de l'« *estimation* » pour la consommation d'eau et d'électricité. Il a été débouté de ces demandes. En instance d'appel, il dit réclamer, « *par réformation* », le montant de 6.563,93 euros au titre du « *solde du décompte retenu lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2018 (anciennement budget prévisionnel et estimation pour les frais d'eau et d'électricité)* ».

Le SYNDICAT substitue ainsi, en instance d'appel, une demande en paiement du solde du décompte définitif à la demande originaire au titre du budget prévisionnel et de l'estimation pour la consommation d'eau et d'électricité. La Cour n'est donc pas saisie d'un appel de la décision portant rejet de la demande originaire, mais d'une demande additionnelle.

Cette demande, qui n'a d'ailleurs pas été contestée à cet égard, est à déclarer recevable.

L'appel interjeté par le SYNDICAT ne porte, dès lors, que sur le volet du jugement a quo, ayant rejeté sa demande en paiement du montant de 157,25 euros, au titre du décompte intermédiaire établi pour le notaire.

### Quant au décompte intermédiaire établi pour le notaire

Le SYNDICAT fait grief aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en paiement du montant de 157,25 euros, au titre du décompte intermédiaire établi pour le notaire. Il fait valoir que le « *contrat de syndic* » du 19 janvier 2014 prévoit la tarification pour l'établissement de ce décompte sous la rubrique « *remboursement des frais et débours* », au prix de 43,71 euros/heure.

La Cour note que le contrat de syndic comporte sous la rubrique « *frais et débours* » un poste « *vacations aux heures ouvrables, syndic, collaborateur, artisan* » au tarif de 43,71 euros/heure.

A admettre que l'établissement du décompte pour le notaire entre dans cette rubrique, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que le syndic ait facturé ou mis en compte une prestation de trois heures pour l'établissement dudit certificat au SYNDICAT.

La demande du SYNDICAT en remboursement du montant litigieux, dirigée contre les époux A-B, n'est, dès lors, pas fondée.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a rejeté cette demande.

Quant à la demande en paiement du solde du décompte au 31 décembre 2017

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 décembre 2018 retient un solde de 16.007,41 euros au 31 décembre 2017 à charge des époux A et de B, qui, suivant renseignements fournis en cause, ont vendu leur appartement le 17 mars 2017.

Le jugement entrepris ayant d'ores et déjà condamné A et B au paiement du montant de 9.443,48 euros au titre du solde du décompte retenu lors de l'assemblée générale du 20 septembre 2016, se rapportant à l'année 2015, la demande additionnelle relative aux frais et charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 17 mars 2017, arrêtés suivant procès-verbal de l'assemblée générale du 18 décembre 2018, est à déclarer fondée à concurrence du montant réclamé de [16.007,41 – 9.443,48 =] 6.563,93 euros.

Il y a partant lieu de condamner les époux A-B solidairement au paiement dudit montant, outre les intérêts légaux, avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2019, date de la signification de l'acte d'appel, jusqu'à solde.

Faute pour le SYNDICAT de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement pour autant qu'il est entrepris,

dit recevable la demande additionnelle du syndicat des copropriétaires de la résidence X, au titre du solde du décompte au 31 décembre 2017,

la dit fondée à concurrence du montant de 6.563,93 euros,

condamne solidairement les époux A et B à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence X le montant de 6.563,93 euros, avec les intérêts légaux à compter du 26 juin 2019, jusqu'à solde,

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence X de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne solidairement les époux A et B aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES s.à r.l., sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.